

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften:

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 10.02.2026 (GBl. 2026 Nr. 15)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 10.02.2026 (GBl. 2026 Nr. 13)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

Sondergebiet Solarpark (§ 11 (2) BauNVO)

1.1.1 Innerhalb des Sondergebiets SO mit der Zweckbestimmung „Solarpark“ sind bauliche Anlagen zur Nutzung und Speicherung solarer Strahlungsenergie (wie z. B. Solarmodule, Batteriespeicher, Betriebsgebäude, Transformatoren, Wechselrichter, Übergabestationen) und die hierzu erforderlichen Nebenanlagen (wie z. B. Wege, Einfriedungen, Masten zur Videoüberwachung, Ladesäulen, energiepädagogische Nutzungen in Form von Lehrtafeln oder Energiepfaden) zulässig.

1.1.2 Außerdem zulässig sind landwirtschaftliche Nutzungen (z. B. in Form von Beweidung) und die hierzu erforderlichen Nebenanlagen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch den angegebenen Wert der

- Höhe der baulichen Anlagen (H) und der
- Grundflächenzahl (GRZ).

1.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

1.3.1 Die Höhe der baulichen Anlagen (H) ist als Höchstmaß wie folgt festgesetzt:

- Solarmodule: 3,5 m
- sonstige bauliche Anlagen (z. B. Batteriespeicher, Betriebsgebäude): 4,5 m
- technische Masten (z. B. Antennen, Blitzableiter, Videoüberwachung): 6,0 m

1.3.2 Als unterer Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung gilt die Oberkante des Geländes nach Herstellung der Baumaßnahme. Als oberer Bezugspunkt gilt der höchste Punkt der baulichen Anlage.

1.4 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

- 1.4.1 Die zulässige Grundflächenzahl ist der Planzeichnung zu entnehmen und darf durch die Grundflächen der in § 19 (4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen nicht überschritten werden.
- 1.4.2 Die zulässige Grundfläche für befestigte Flächen (z. B. Wege, Stellplatzflächen) wird begrenzt auf 4.000 m² in Summe.
- 1.4.3 Die zulässige Grundfläche für sonstige bauliche Anlagen (z. B. Batteriespeicher, Betriebsgebäude, Transformatoren, Wechselrichter, Übergabestationen) wird begrenzt auf 200 m² in Summe.

1.5 Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

Garagen sind nicht zulässig.

1.6 Private Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten privaten Grünflächen sind bauliche Anlagen unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Einfriedungen auch mit Blendenschutz sowie Wege, sofern diese in wasserdurchlässiger Bauweise (z. B. Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen, Schotterrasen, wassergebundene Decke, Drainpflaster etc.) ausgeführt werden. Zulässig sind auch Leitungstrassen und energiepädagogische Nutzungen.

1.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

- 1.7.1 Die Flächen F1 und F2 sind als Wiese zu entwickeln. Bei einer Neuansaat ist gebietseigenes Saatgut (Ursprungsgebiet Nr. 13 „Schwäbische Alb“) zu verwenden.
- 1.7.2 Innerhalb der Fläche F1 sind gebietsheimische, standortgerechte Sträucher und Hecken (Sträucher 2 x verpflanzt, 5 Triebe, 60 - 100 cm) gemäß Pflanzliste im Anhang anzupflanzen. Die Hecken sind in 3,0 m breiten Streifen (Pflanzung der Sträucher 2-reihig mit einem Pflanzabstand von 1,5 m x 1,5 m) anzuordnen. Dabei ist bei der Auswahl der Pflanzenarten auf klein- und mittelwüchsige Sträucher mit einer Höhe von 2 m zu achten. Beim Ausfall sind Nachpflanzungen vorzunehmen.
Die festgesetzten Flächen sind abschnittsweise zu bepflanzen; die Länge der Heckenstreifen beträgt 30 - 50 m, der Abstand zwischen den Streifen (Lücke) beträgt 10 m.
- 1.7.3 Stellplatzflächen, Wege und sonstige befestigte Freiflächen sind in wasserdurchlässiger Ausführung herzustellen, z. B. als Grasweg, Pflaster mit offenen Fugen, Rasengitter, Schotterrasen oder Schotter.
- 1.7.4 Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen (z. B. Öle, Kraftstoffe) umgegangen wird, sind mit einer wasserundurchlässigen Oberfläche zu versehen und über zusätzliche Reinigungsanlagen zu entwässern.
- 1.7.5 Ölbefüllte Transformatoren sind in einer flüssigkeitsdichten und feuerfesten Wanne aufzustellen, die das gesamte Ölvolumen aufnehmen kann.
- 1.7.6 Kupfer-, zink- oder bleihaltige Außenbauteile sind nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind.
- 1.7.7 Für die temporäre Außenbeleuchtung sind ausschließlich Lampen mit warm- bis neutralweißer Lichtfarbe (Farbtemperatur bis max. 3.000 Kelvin) und einem Hauptpektralbereich von über 500 Nanometer (z. B. LED-Lampen,

Natriumdampflampen) oder Leuchtmitteln mit einer UV-absorbierenden Leuchtenabdeckung zu verwenden. Die Leuchten sind staubdicht und so auszubilden, dass eine Lichteinwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt und nicht in Richtung des Himmelskörpers und umliegenden Waldflächen, Grünflächen oder Gehölze. Nach oben streuende Strahler sind unzulässig. Die Außenbeleuchtung ist nur an hochbaulichen Anlagen (wie z. B. Trafostationen und Batteriespeichern) und an Anfahrtstoren zulässig.

- 1.7.8 Die Solarmodule sind so aufzuständern, dass zwischen der Oberkante des Geländes und der Unterkante des jeweiligen Solarmoduls ein Abstand von mindestens 80 cm lichte Höhe eingehalten wird. Bei maximal 20 % der errichteten baulichen Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie kann von diesem Wert um bis zu 30 cm abgewichen werden.
- 1.7.9 Innerhalb des Baufensters muss der horizontale Abstand zwischen den einzelnen Solarmodulreihen mindestens 1,5 m von Außenkante bis Außenkante der Module zweier hintereinander liegender Solarmodultische betragen.
- 1.7.10 Einfriedungen müssen zum Boden einen Abstand von mindestens 15 cm einhalten oder durchlässig für Niederwild, Kleinsäuger und Laufvögel sein. Unterschreitungen des Mindestabstands sind auf maximal 25 % der Gesamtlänge zulässig.
- 1.7.11 Einfriedungen müssen eine Zugänglichkeit bzw. Durchwegung für Wildtiere ermöglichen. Hierzu sind mindestens zwei Aussparungen im Zaun mit mindestens 50 cm Höhe und 50 cm Breite (sog. „Rehfenster“) offen zu halten. Die genaue Anzahl und Lage der Aussparungen ist in Abstimmung mit dem zuständigen Jäger vor Ort festzulegen (Wildwechselfade).
- 1.7.12 Die Sondergebietsfläche SO ist durch die Aussaat einer kräuterreicher Wiesensaatgutmischung (Blumen 50 % / Gräser 50 %) aus gebietseigenem Saatgut (Ursprungsgebiet 13, Schwäbische Alb) oder aus Heudrusch von Spenderflächen der Region sowohl unter als auch neben den Modulen als Fettwiese zu entwickeln und dauerhaft zu pflegen. Eine Beweidung der Fläche ist zulässig.

1.8 Maßnahmen zum Schutz vor Lichtemissionen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Es sind Solarpaneele mit niedrigem Reflexionsgrad bzw. hohem Absorptionsgrad oder mit Anti-Reflexions-Beschichtungen zu verwenden. Die Aufständerungen sind ebenfalls reflexionsarm auszuführen.

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlagen

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 10.02.2026 (GBl. 2026 Nr. 15)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 10.02.2026 (GBl. 2026 Nr. 13)

2.1 Einfriedungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

2.1.1 Einfriedungen dürfen eine Höhe von 2,5 m nicht überschreiten. Als unterer Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung gilt die Oberkante des Geländes nach Herstellung der Baumaßnahme. Abweichend hiervon dürfen Einfriedungen, die ausschließlich dem Blendschutz dienen, eine Höhe von bis zu 4,5 m nicht überschreiten.

2.1.2 Die Verwendung von Stacheldraht und massive Einfriedigungen wie z. B. Mauern oder Sockel sind nicht zulässig.

2.2 Auffüllungen und Abgrabungen (§ 74 (3) Nr. 1 LBO)

Das Gelände ist auf 90 % der Grundstücksfläche unverändert zu erhalten. Auf den übrigen 10 % der Fläche sind Auffüllungen und Abgrabungen nur bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig.

2.3 Nutzung erneuerbarer Energien (§ 74 (1) Nr. 1 und 3 LBO i. V. m. § 74 (1) Satz 2 LBO)

Die oben aufgeführten örtlichen Bauvorschriften nach § 74 (1) Satz 1 Nrn. 1 und 3 LBO gelten nicht für Vorhaben zur Nutzung erneuerbarer Energien.

3 HINWEISE

3.1 Artenschutz

- Wird zur Offenlage ergänzt -

3.2 Biotopschutz

Gemäß § 30 BNatSchG sind Eingriffe in die angrenzenden geschützten Biotope grundsätzlich verboten.

3.3 Bodenschutz

Allgemeine Bestimmungen

- Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur so viel Mutterboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.
- Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.
- Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter bestmöglicher Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.
- Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebiets, z.B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw. darf der Mutterboden des Ursprungs nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschleppen. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.
- Die Bodenversiegelung durch Nebenanlagen ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken, wo möglich, sind Oberflächenbefestigungen durchlässig zu gestalten.
- Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial für Mulden, Baugruben, Arbeitsgraben usw. benutzt werden.
- Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden

- Ein Überschuss an Mutterboden soll nicht zur Krumenerhöhung auf nicht in Anspruch genommenen Flächen verwendet werden. Er ist anderweitig zu verwenden (Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserungen) oder wiederverwertbar auf geeigneten (gemeindeeigenen) Flächen in Mieten zwischenzulagern.
- Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden maximal 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.
- Vor Wiederauftrag des Mutterbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockerung bis an wasserdurchlässige Schichten zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die geplante Bepflanzung und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet sind.
- Die Auftragshöhe des verwendeten Mutterbodens soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

Bodenschutzkonzept

Für die Erschließung oder die Umsetzung von Bauvorhaben auf einer nicht versiegelten, nicht baulich veränderten oder unbebauten Fläche von mehr als 0,5 Hektar hat der Vorhabenträger gemäß § 2 Absatz 3 LBodSchAG bei der Planung und

Ausführung des Vorhabens eines sparsamen, schonenden und haushälterischen Umgangs mit dem Schutzgut Boden ein Bodenschutzkonzept zu erstellen. Dabei sind insbesondere die Vorgaben der DIN 19639 (Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben) und der DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial) zu berücksichtigen. Bei zulassungsfreien Vorhaben (z. B. Erschließungen) ist das Bodenschutzkonzept sechs Wochen vor Beginn der Baumaßnahmen der Unteren Bodenschutzbehörde des Landratsamts Waldshut vorzulegen.

Die zuständige Bodenschutz- und Altlastenbehörde kann verlangen, dass die Umsetzung des Bodenschutzkonzepts durch den Vorhabenträger während der Ausführung eines Bauvorhabens auf einer Fläche von mehr als 1,0 Hektar von einer von ihm bestellte, fachkundigen, bodenkundlichen Baubegleitung überwacht wird.

3.4 Denkmalschutz

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 - Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

3.5 Landwirtschaftliche Emissionen

Das Bebauungsplangebiet grenzt an landwirtschaftliche Nutzflächen an. Daher kann es auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung zu Emissionen wie Gerüche, Stäube oder Geräuschen kommen. Diese sind als ortsüblich hinzunehmen, solange die Grenzwerte der gesetzlichen Bestimmungen nicht überschritten werden.

3.6 Reinigung der Solarmodule

Zur Reinigung der Solarmodule darf ausschließlich Wasser ohne Zusätze verwendet werden. Die Verwendung von biologisch abbaubaren Reinigungsmitteln ist zulässig, wenn das Abwasser vollständig aufgefangen und einer ordnungsgemäßen Entsorgung zugeführt wird.

Wutöschingen, den

Rainer Stoll
Bürgermeister

fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Planverfasser

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Planes sowie der zugehörigen planungsrechtlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Wutöschingen übereinstimmen.

Wutöschingen, den

Rainer Stoll
Bürgermeister

Bekanntmachungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der _____.

Wutöschingen, den

Rainer Stoll
Bürgermeister

ANHANG: PFLANZENLISTE (EMPFEHLUNG)

Normale Sträucher (Laubgehölz 1,5 - 3 m)

Alpen-Heckenkirsche	<i>Lonicera alpigena</i>
Berberitze	<i>Berberis vulgaris</i>
Gebirgs-Rose	<i>Rosa pendulina</i>
Gemeine Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Gewöhnliche Felsenbirne	<i>Amelanchier ovalis</i>
Grün-Erle	<i>Alnus viridis</i>
Hecht-Rose	<i>Rosa glauca</i>
Himbeere	<i>Rubus ideaus</i>
Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>
Ohrweide	<i>Salix aurita</i>
Schlehdorn	<i>Prunus spinosa</i>
Schwarz-Weide	<i>Salix nigricans</i>
Wein-Rose	<i>Rosa rubiginosa</i>
Zimt-Rose	<i>Rosa majalis</i>
Zwerg-Mehlbeere	<i>Sorbus chamaemespilus</i>

Pflanzqualitäten

Ausgleichsmaßnahmen: Sträucher: 2x verpflanzt, 5 Triebe, H = 60 - 100 cm